



COMUNE DI CARONNO PERTUSELLA
Provincia di Varese

VALUTAZIONE DEL VALORE DEI DIRITTI VOLUMETRICI (art. 7 norme del DdP)

Oggetto della presente valutazione è la determinazione del probabile **valore economico** da attribuire al **diritto volumetrico** così come previsto dal vigente P.G.T. nel caso di applicazione della perequazione.

L'art. 7 c. 9 delle norme del Documento di Piano così riporta: *“l'Amministrazione Comunale, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici, può prevedere di acquisire una parte delle nuove aree a servizi comprensivi dei relativi diritti volumetrici ad un prezzo stabilito in apposito allegato al Bilancio comunale, periodicamente aggiornato in sede di approvazione del Bilancio preventivo”*.

La stima del valore economico di detto diritto volumetrico deriva sia da una valutazione comparativa tra compravendite recenti di volumetrie che dall'analisi del valore di mercato dei beni immobiliari e delle relative aree di sedime, il tutto considerando anche la particolare situazione attuale del mercato immobiliare e dell'economia in genere.

Dal primo criterio di stima, quello **comparativo**, ci si è riferiti ad atti di compravendita recenti (anno 2013-2014) aventi ad oggetto trasferimenti volumetrici tra Piani Attuativi. Il valore medio del bene trasferito è risultato di **90 €/mc**.

Analizzando invece il **valore di mercato** di un fabbricato (di tipo residenziale) e della relativa aree asservite si ricava quanto segue:

- valore medio di mercato di un edificio residenziale di nuova costruzione (classe energetica A-B) 2.000 €/mq;
- incidenza media dell'area in riferimento al valore della costruzione finita, circa 25 %;
- indice di edificabilità medio 1 mc / mq;

si ha pertanto:

- valore fabbricato al mc: $2.000 / 3 = 666 \text{ €/mc}$
- la quota parte relativa al terreno edificabile è quindi:
 $666 \times 25\% = 166 \text{ €/mc}$
- sottraendo da questo valore il costo medio delle aree “standard” acquisite dal Comune negli scorsi anni (circa 25 €/mq) si ottiene:
 $166 - 25 = 141 \text{ €/mc}$

- tenendo conto di vari fattori, quali: la particolare situazione di stagnazione del mercato immobiliare, i costi relativi agli oneri concessori (oneri di urbanizzazione – costo di costruzione – ecc.) la maggiore complessità di un piano attuativo soggetto a perequazione, rispetto a interventi eseguibili con titolo abilitativo semplice, può ragionevolmente ipotizzare un abbattimento del valore sopra determinato di 1/4. Si ottiene pertanto, un valore del solo diritto volumetrico di:

$$141 \times 75\% = 105 \text{ €/mc}$$

Conclusioni:

Sulla base delle considerazioni e delle analisi sopra riportate, in coerenza anche con la delibera di G.C. n. 64/2014 relativa al “aggiornamento valori aree edificabili determinati nell’anno 2007” che, nel caso di specie ha attribuito alle aree in ambiti di Piano Attuativo un valore di 282 €/mq (pari a $282 / 3 = 94 \text{ €/mc}$), si può ritenere che il valore indicativo di riferimento del solo Diritto Volumetrico da applicarsi nel caso di attuazione della perequazione di cui al vigente P.G.T. può essere assunto in **95 €/mc** *.

$$* (90 + 105) / 2 = 97.5 \text{ arrotondato a } 95 \text{ €/mc}$$

Caronno Pertusella, 03 luglio 2014

IL TECNICO COMUNALE RESPONSABILE

arch. Michele Beretta

